++NEU++ 1-Zimmer-Altbau mit Gemeinschaftshof – komplett sanierungsbedürftig, aktuell ohne Heizung

Objektnummer: 66110

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Cervantesgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	26,04 m²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	159,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,45
Kaufpreis:	79.000,00 €
Betriebskosten:	92,12 €
USt.:	9,93 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834

LEOV

10 Jahre Adonia.

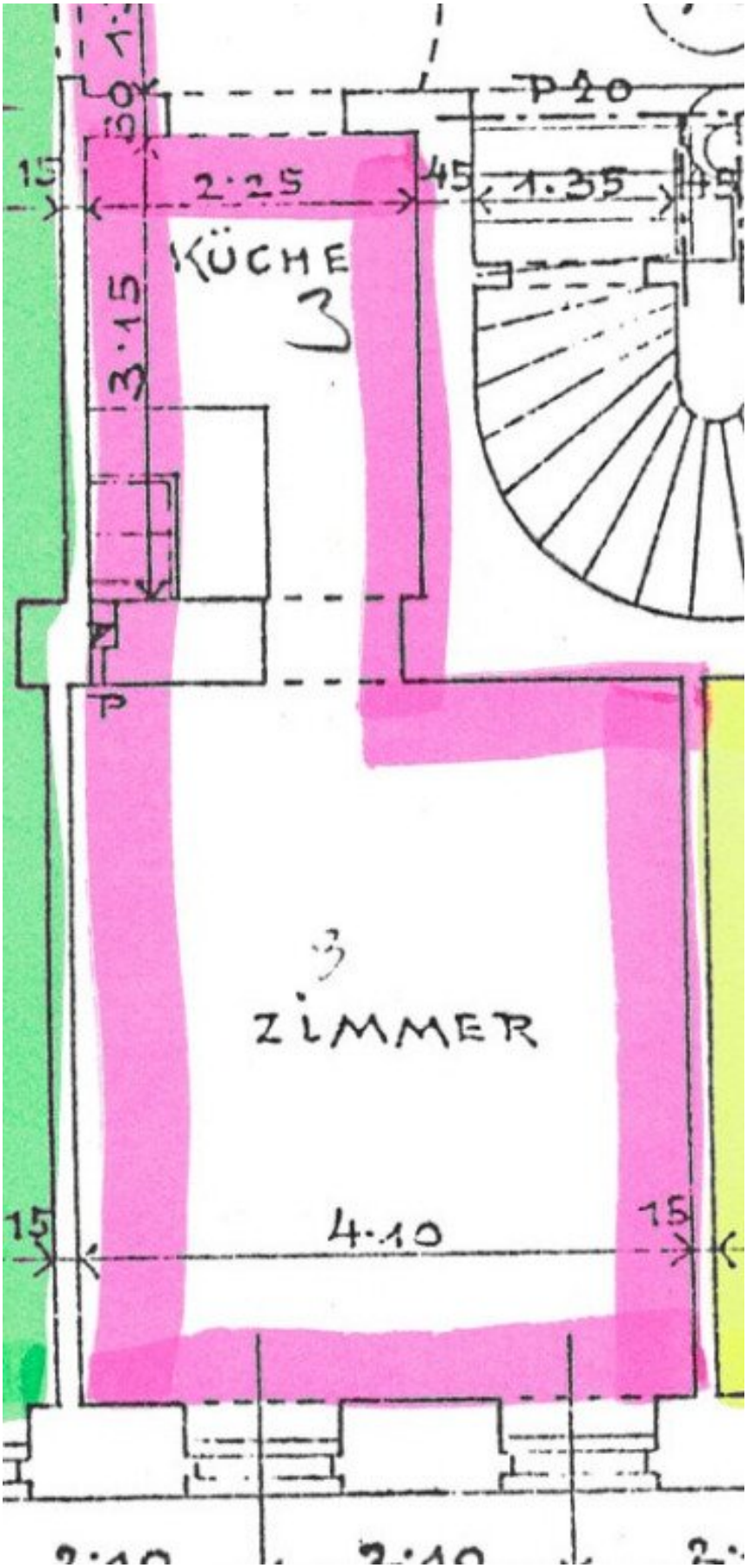
Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
Immobilien

seit 2014

ADONIA
Immobilien



P 20
15
2·25
45
1.35
45
KÜCHE
3
3·15
P
3
ZIMMER
15
4·10
15

Objektbeschreibung

1-Zimmer-Altbauwohnung mit Sanierungsbedarf in Ruhelage des 14. Bezirks

Wohnfläche: ca. 26 m² | Kaufpreis: € 79.000

Zum Verkauf steht eine ca. 26 m² große, 1-Zimmer-Altbauwohnung im Erdgeschoss eines gepflegten klassischen Wiener Altbaus in der **Cervantesgasse 13**, einer ruhigen Seitengasse im 14. Bezirk. Die Wohnung bietet Potenzial für kreative Gestaltungsfreude und wird **wie sie liegt und steht** verkauft.

Besichtigungstermin

Bitte senden Sie uns eine schriftliche Anfrage, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

(Wir antworten zuverlässig am selben Tag.)

Räumlichkeiten

- Vorraum mit Wasseranschlüssen
- Wohn-/Schlafraum
- (Details siehe aktuelle Fotos und Plan wird nachgereicht)

Zustand der Wohnung

Die Wohnung befindet sich in einem **komplett sanierungsbedürftigen Zustand** (aktuell keine Heizung) und eignet sich ideal für Eigennutzer mit Renovierungsambitionen oder Investoren. Der Verkauf erfolgt im bestehenden Zustand – **wie sie liegt und steht**.

Das Gebäude

- Gepflegter Altbau
- Wohnung im Erdgeschoss
- Ruhige Lage mit begrünter Umgebung
- Gemeinschaftlich genutzter Innenhof vorhanden

Lage

Die Immobilie befindet sich in der **Cervantesgasse im 14. Wiener Gemeindebezirk Penzing**, einer beliebten Wohngegend im Westen Wiens. Der Standort verbindet ruhiges Wohnen in grüner Umgebung mit einer sehr guten Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz ist hervorragend:

- Die **Straßenbahnlinien 49 und 52** sowie die **Buslinien 51A und 47A** sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Die **U4-Station Hietzing/Kennedybrücke** liegt nur wenige Stationen entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt (Karlsplatz in ca. 15 Minuten).
- Der nahegelegene **Bahnhof Penzing** sowie die S-Bahn-Stationen **Hütteldorf** und **Breitensee** bieten zusätzliche Anschlüsse ins Wiener Umland und machen den Standort auch für Pendler attraktiv.

Mit dem Auto ist die Liegenschaft ebenfalls sehr gut erreichbar. Über den **Hietzinger Kai** bzw. die **Westausfahrt (A1)** gelangt man rasch auf die Wiener Stadtautobahn und in weiterer Folge in Richtung Westösterreich oder ins Wiener Umland.

Nahversorgung & Infrastruktur:

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken. Auch die **Hütteldorfer Straße**, eine belebte Einkaufsstraße mit vielfältigem Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen, ist nur wenige Minuten entfernt. Ärzte, Apotheken und Banken sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden.

Bildung & Betreuung:

Penzing bietet ein ausgezeichnetes Angebot an Schulen und Kindergärten. In der Nähe befinden sich mehrere Volks- und Mittelschulen sowie Gymnasien. Für die Kleinsten gibt es eine gute Auswahl an Kinderbetreuungseinrichtungen, und auch weiterführende Schulen sowie der Campus der Pädagogischen Hochschule sind schnell erreichbar.

Freizeit & Erholung:

Die Lage besticht durch ihre Nähe zu zahlreichen Grün- und Erholungsflächen. Der

Schlosspark Schönbrunn mit seinen weitläufigen Gärten, Lauf- und Spazierwegen sowie kulturellen Attraktionen ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch das **Naherholungsgebiet Wienerwald** und der **Lainzer Tiergarten** bieten ein vielseitiges Freizeit- und Naturangebot. Sportanlagen, Schwimmbäder und Fitnessmöglichkeiten runden das Angebot ab.

Zukunftsperspektive:

Der Bezirk Penzing zählt zu den attraktiven Wohnlagen im Westen Wiens, die durch ihre gute Infrastruktur, die hervorragende Verkehrsanbindung sowie den hohen Freizeitwert besonders beliebt sind. Die Kombination aus urbaner Lebensqualität und naturnaher Umgebung macht diese Lage nachhaltig interessant – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Preis

Kaufpreis: € 79.000

Monatliche Kosten: €134,22

Reparaturrücklage per 02.02.2026: € 20.120,75

Vertragserrichtung und Abwicklung

Rechtsanwalt: Mag. Georg Kampas

Kosten: 1,5 % zzgl. Barauslagen und 20 % USt

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin

zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m

U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap